

Что предусмотреть в договоре купли-продажи земельного участка?



Составление договора о приобретении или отчуждении имущества является обязательным элементом сделки. Многие не считают нужным обращаться за консультацией к профессиональным юристам, думая, что смогут учесть все особенности и тонкости составления договора купли-продажи. Изучите основные пункты и их содержание, которые должны присутствовать в любом договоре.

Что предусмотреть в договоре купли-продажи земли

Первое условие, которое обязательно необходимо выполнить при заключении договора в отношении земельного участка – он заключается в письменной форме. Знайте, что правильно составленный договор не нужно регистрировать у нотариуса или в иных государственных структурах.

Если земельный надел куплен супругами в браке, то при попытке продать участок одним супругом необходимо предоставить письменное разрешение на продажу второго супруга. Разрешение должно быть зарегистрировано у нотариуса.

Знайте, что приобретая землю по договору купли-продажи, покупатель обязан зарегистрировать свои имущественные права в отношении недвижимого объекта в Росреестре. Необходимо узнать местоположения отделения Росреестра в соответствующем районе, к которому относится приобретаемая земля.

Внимательно изучите изложенные ниже необходимые составляющие договора по приобретению или отчуждению имущества:

- Реквизиты сторон, заключающих договор:
 - Физические лица предоставляют информацию о паспортных данных и месте проживания;
 - Юридические лица предоставляют сведения о юридическом адресе организации, о почтовом адресе для приема писем, предоставляют паспортные данные генерального директора организации, ОГРН, ИНН, реквизиты банковской организации, где оформлен расчетный счет;
- Основные сведения о сути и предмете договора, которые должны быть зафиксированы в отдельном пункте:
 - Срока в тексте о намерении осуществить продажу или приобретение земельного участка;
 - Кадастровый номер, присвоенный участку;
 - Фактический адрес расположения земельного участка;
 - Общий размер площади участка с учетом всех поворотных точек границы земельного надела;
 - Категория земли должны быть указана в документе, кроме этого, необходимо вписать вид допустимого использования земельного ресурса в пределах участка;
 - Уточните наличие документов о прохождении регистрации участка земли и осуществлении постановки на кадастровый учет, без этих документов оформить сделку не получится;
 - Приложите правоустанавливающую документацию в отношении собственника участка продаваемой земли;
- Обязательным элементом является установленная цена участка земли при продаже. Обязательно укажите способ осуществления оплаты за приобретенный участок и срок внесения последнего платежа. Если в договоре нет пункта с конкретной ценой за участок, то документ будет признан незаключенным;
- Отдельный параграф посвятите перечислению прав и возможностей сторон, их обязанностей в отношении каждого участника сделки. Много пунктов некоторые граждане не вписывают в данном параграфе, считая, что все уже

изложено в законодательстве. Обязательно напишите, что продавец гарантирует передачу земельного участка в собственность покупателю, а приобретатель участка земельного массива обязуется принять в собственность землю, зарегистрировать ее и выплатить всю стоимость земли, указанную в договоре продавцом;

- Пункт, в котором необходимо перечислить все ограничения на оборот земельного участка, которые существуют на момент продажи. Если таких ограничений нет, то необходимо об этом написать в тексте договора. Отдельно указываются обременения на участок: он является залогом при кредитном договоре, на нем числится задолженность по налогам;
- Обязательно нужно составить документ о совершении передачи земельного участка новому пользователю после того, как покупатель перечисляет средства за этот участок. Акт передачи обязаны подписать обе стороны, совершающие сделку купли-продажи.

Имейте в виду, что после приобретения участка бывший собственник перестает уплачивать налоговые платежи за землю. Эта обязанность переходит новому владельцу.

Учтите, если собственник земельного участка после его получения владеет им не более 3 лет, то при продаже такой собственник обязан уплатить НДФЛ с продажи земли. Если собственник пользуется и распоряжается землей больше 3 лет, то НДФЛ не уплачивается.

Знайте, что обе стороны данного договора могут часть денежных средств компенсировать:

- Продавец земли может заявить о налоговом вычете в ФНС;
- Приобретатель земли может подать заявление о возврате ранее уплаченного НДФЛ через налоговый вычет на стоимость покупки.

Существуют ситуации, когда обе стороны сделки стараются, так

или иначе, изменить условия договора в свою пользу. При этом пока не подписан договор купли-продажи, ни одна сторона не несет ответственности за нарушение устной договоренности.

Чтобы избежать ситуации со сменой условий, составьте предварительный договор о приобретении или продажи земельного участка.

Знайте, что предварительный договор отражает условия сделки, согласие сторон на составление договора на приобретение имущества по установленным условиям, описывает условия, при которых сделка состоится.

Такая бумага не является обязательной для исполнения, носит рекомендательный характер, но позволяет закрепить предварительные договоренности сторон. Именно это помогает сторонам избежать конфликтов при односторонней смене условий сделки.

Изучите те условия, которые нужно вписать в текст предварительного договора:

- Опишите предмет договора более детально, укажите все особенности и характеристики участка земли, в отношении которого составляется документ. Максимально точно опишите все строения, объекты и сооружения, возведенные на участке земли. Опишите их правовой статус. Укажите, какие коммуникации присутствуют на участке, что в перспективе планируется установить на участке. Будет ли подключено электричество, водоснабжение, газификация, если такие данные имеются у продавца;
- Обязательные и неотъемлемые условия, при наступлении которых договор купли-продажи будет заключен окончательно;
- Порядок осуществления процедуры заключения договора купли-продажи в отношении земельного участка. Дополнительные условия, которые должны быть реализованы до подписания основного договора. Условия могут быть

ограничены временными рамками, конкретной датой или наступлением определенного события.

Договор, предварительно заключенный сторонами, не регистрируется. Обязательно учтите, что при его составлении чаще всего указывают о внесении предоплаты (если сделка не состоялась, то сумма возвращается внесшему предоплату гражданину) или задатка (если сделка не состоялась по вине одной из сторон договора, то виновная сторона выплачивает удвоенную сумму задатка пострадавшей стороне).

Существуют уже готовые бланки договоров, которые можно скачать в открытых источниках. Составлять текст документа проще, когда есть образец.

Отдельно изучите вопрос об условиях проведения сделки, которые делятся на три категории:

- Существенные;
- Основные;
- Дополнительные.

Если обязательные условия договора не соблюдены или информация намеренно не внесена в текст, то сделка будет признана несостоявшейся, даже после подписания документа участниками.

Отдельно изучите основные условия составления договора купли-продажи, которые не являются причиной для непризнания сделки, но могут стать препятствием для реализации сделки:

- Сведения в пунктах о правах и обязанностях сторон при составлении договора;
- Отсутствие пункта об ограничениях и долговых обязательствах в отношении участка;
- Не указана процедура передачи участка земли от продавца к покупателю.

Существуют определенные условия, при включении которых в договор, он может стать недействительным, а сделка признана несовершенной. Такие условия прямо или косвенно нарушают

действующие нормы законодательства.

Часто можно столкнуться с ситуацией, когда оформляете сделку по приобретению участка, а в тексте существует условие, при котором у продавца есть право приобрести обратно земельный участок при определенных обстоятельствах. Такие уловки применяют банки или кредитные организации, но внесение подобных условий в договор незаконно. В такой ситуации может получиться так, что продавец избавляется от залогового участка, а все обязательства перед кредиторами переходят приобретателю участка.

Включать в договор условия, которые ограничивают права в распоряжении участком земли у покупателя, недопустимо. Любой добросовестный приобретатель участка земли с правами собственника на нее имеет право распоряжаться наделом на свое усмотрение в пределах действующего законодательства.

Ограничение на участок земли, находящийся в частном владении, может быть наложено только специальным нормативным актом, принятым государственными уполномоченными органами.

Если в текст договора вписан пункт о том, что продавец снимает с себя ответственность в отношении покупателя, если появляются третьи лица в отношении продаваемого участка, то от такой сделки стоит отказаться. Внесение подобных пунктов является преступлением.

Если договор составляется в устной форме, он не признается совершенным. Если покупатель отказывается регистрировать в Росреестре приобретенную недвижимость, сделка признается несовершенной. Любые требования и пункты в договоре купли-продажи должны соответствовать нормам законов, действующих в момент составления договора.

Делая вывод, учтите, что необходимо включать перечисленные выше основные и дополнительные пункты в договор. Но не стоит пренебрегать еще некоторыми моментами, которые рекомендовано включать в текст основного документа.

К ним относятся пункты об ответственности сторон за реализацию сделки, обстоятельства непреодолимой силы, параграф о способах внесения изменений в договор. Отдельно обратите внимание на пункты о причинах расторжения договора, о способах разрешения спора в случае нарушения условий одной из сторон сделки.